

STILVOLL WOHNEN IN LEONADING



Inhaltsverzeichnis

Lageplan	Seite 02
Top 1	Seite 03
Top 2	Seite 05
Grundrisspläne	Seite 09
IMMOQUELLE	Seite 16



IMMOQUELLE

Exklusive Präsentation und Vermittlung
von IMMOQUELLE



Entwicklung und Errichtung
von HomeOne Immobilien GmbH

Vorteile in Leonding

Die Vorzüge dieser Immobilie gehen weit über die Lage hinaus. In Leonding, einem zentralen Vorort von Linz, finden Sie nicht nur eine hervorragende Wohnlage, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen, Banken, Bankomaten, Bushaltestellen und der nächste Supermarkt sind nur wenige hundert Meter entfernt.

Verkehrs Infrastruktur

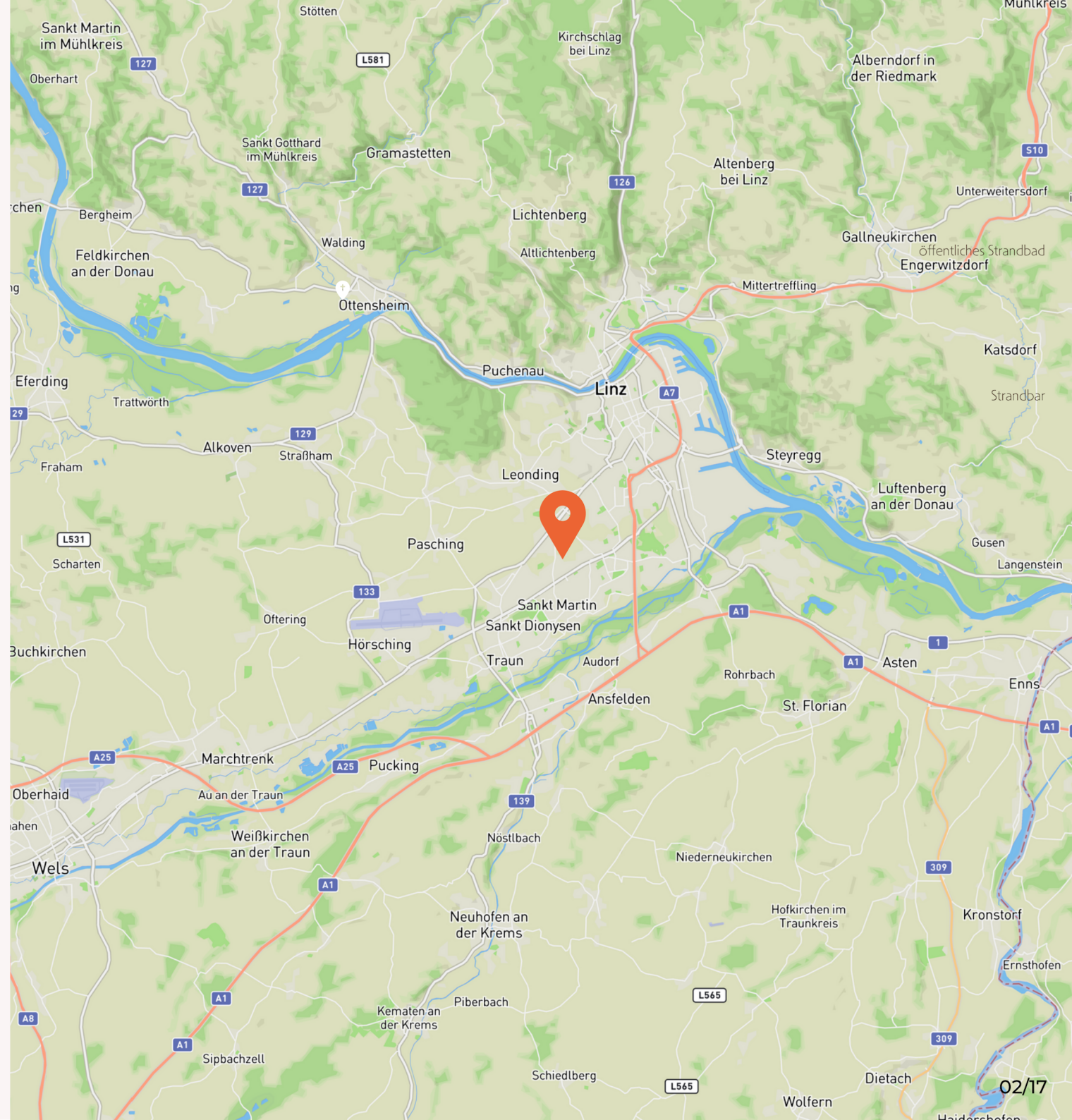
Bahnhof Linz	10 min
Autobahnauffahrt	5 min
Flughafen Linz	9 min
Flughafen Salzburg	1h 20 min
Flughafen Wien	2 h 7 min
Flughafen München	2 h 50 min

Freizeit Infrastruktur

Stadt Linz	14 min
Stadt Wels	25 min
Stadt Salzburg	1h 20 min

Seengebiete

Oedtsee	10 min
Ausee	19 min
Pichlingersee	21 min



TOP 1

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Immobilie in Leonding! Ein Wohnraum mit eigenem Pool, einem eigenen Garten und großzügigen Räumen. Dieses beeindruckende Anwesen ist Teil eines atemberaubenden Neubauprojekts und bietet neben einem eigenen Carport eine herrliche Terrasse sowie eine zusätzliche Loggia – alles für Ihr rundum Wohlbefinden als zukünftiger Eigentümer.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail, um eine kostenlose und unverbindliche Besichtigung zu vereinbaren.



Wohnen in Eleganz

Entdecken Sie die innere Pracht dieses Anwesens. Die lichten Eichendielen schaffen eine warme Atmosphäre im großzügigen Wohn- und Essbereich. Die geschmackvolle Raumgestaltung setzt einen neuen Maßstab für anspruchsvolles Wohnen und verspricht ein Ambiente von zeitloser Schönheit.





Harmonie erleben

Diese faszinierende Immobilie verbindet auf elegante Art und Weise den urbanen Lifestyle mit der Ruhe und Schönheit eines privaten Gartens, und kreiert somit eine Residenz von unvergleichlichem Flair.

TOP 2

Willkommen in Leonding! Dieses bezaubernde Anwesen bietet einen einzigartigen Rückzugsort mit einem traumhaften Privatpool, großzügigem Balkon und einer durchdachten Raumgestaltung. Perfekt für Familien und Paare, begeistert es mit erstklassigem Komfort und einer herzlichen Nachbarschaft.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail, um eine kostenlose und unverbindliche Besichtigung zu vereinbaren.



Elegantes Wohnen

Entdecken Sie den inneren Glanz dieses Anwesens. Helle Eichendielen schaffen eine warme Atmosphäre im großzügigen Wohn- und Essbereich. Die geschmackvolle Raumgestaltung setzt einen neuen Standard für stilvolles Wohnen und verspricht ein Ambiente von zeitloser Schönheit.

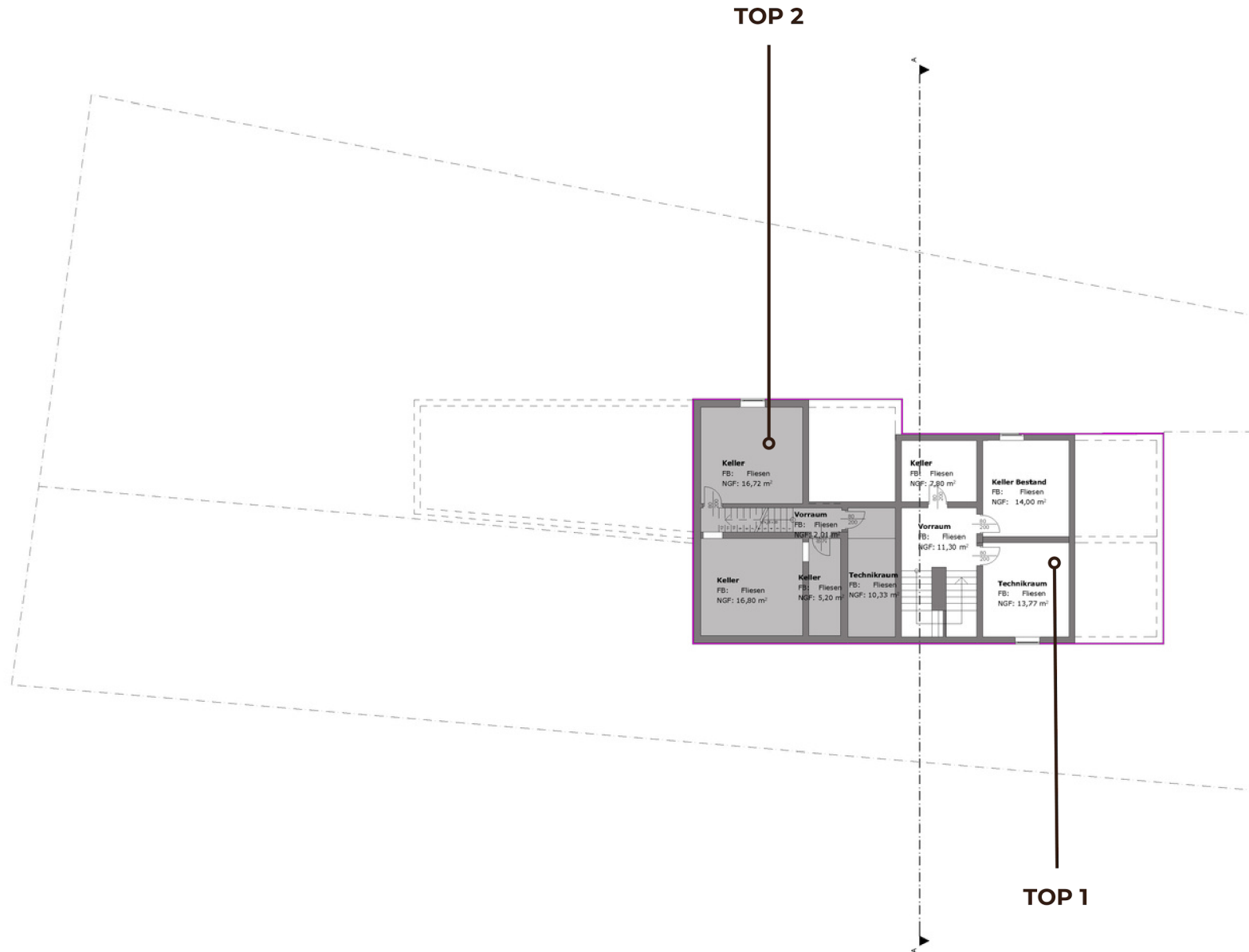




Wohlfühlen

Diese bezaubernde Immobilie vereint den urbanen Lebensstil auf elegante Weise mit der Ruhe und Schönheit eines privaten Gartens, und schafft damit eine Residenz von unvergleichlichem Charme.

2D Grundrissplan: Kellergeschoss



NUTZFLÄCHEN:

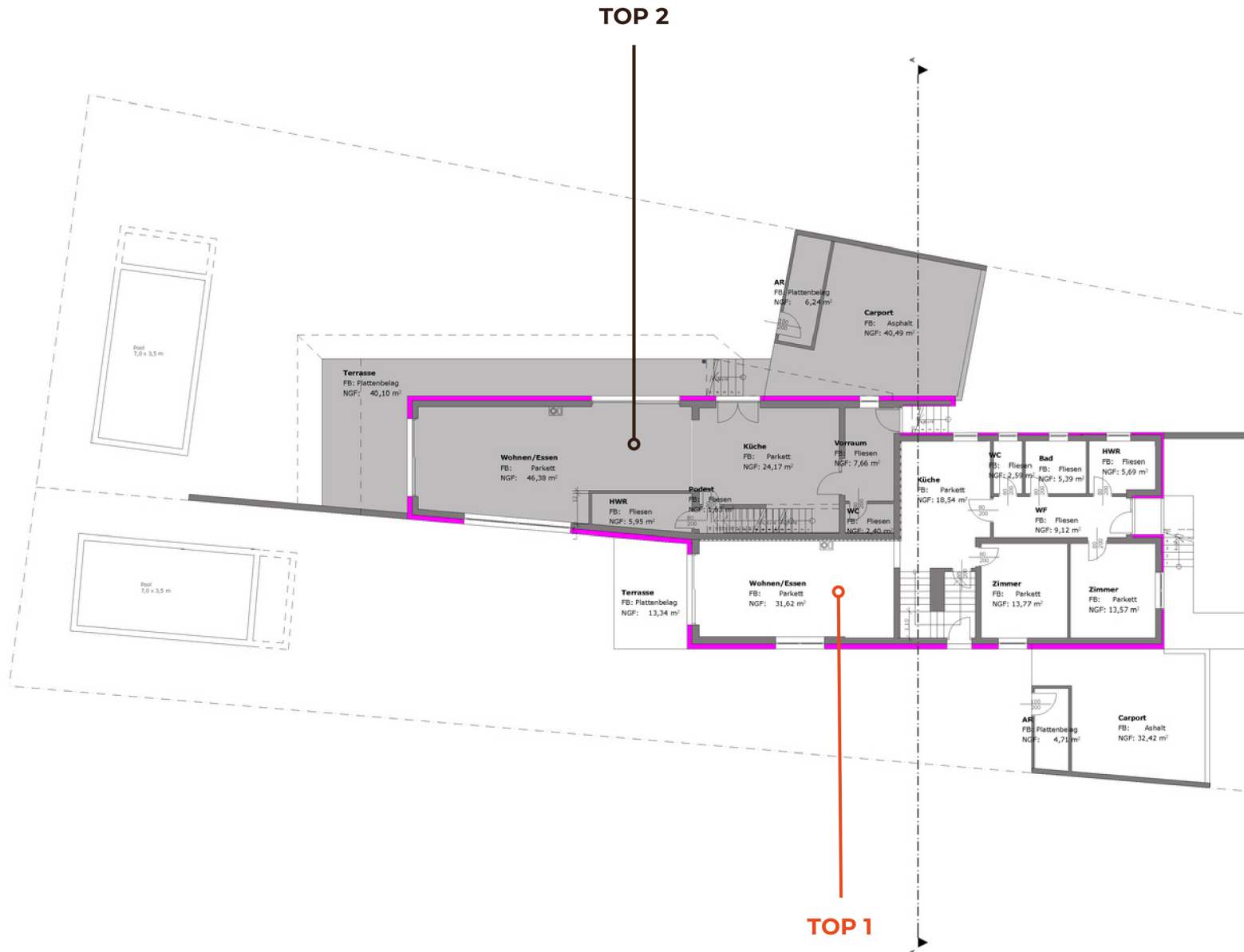
TOP 1

Vorräum:	11,30 m ²
Keller:	7,80 m ²
Keller:	14,00 m ²
Technikraum:	13,77 m ²
Gesamt:	46,87 m²

TOP 2

Vorräum:	2,01 m ²
Keller:	5,20 m ²
Keller:	16,80 m ²
Keller:	16,72 m ²
Technikraum:	10,33 m ²
Gesamt:	51,06 m²

2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 1



NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss

Zimmer:	13,57 m ²
Zimmer:	13,77 m ²
Küche:	18,54 m ²
Wohnen/Essen:	31,62 m ²
HWR:	5,69 m ²
Bad:	5,39 m ²
WC:	2,59 m ²
WF:	9,12 m ²

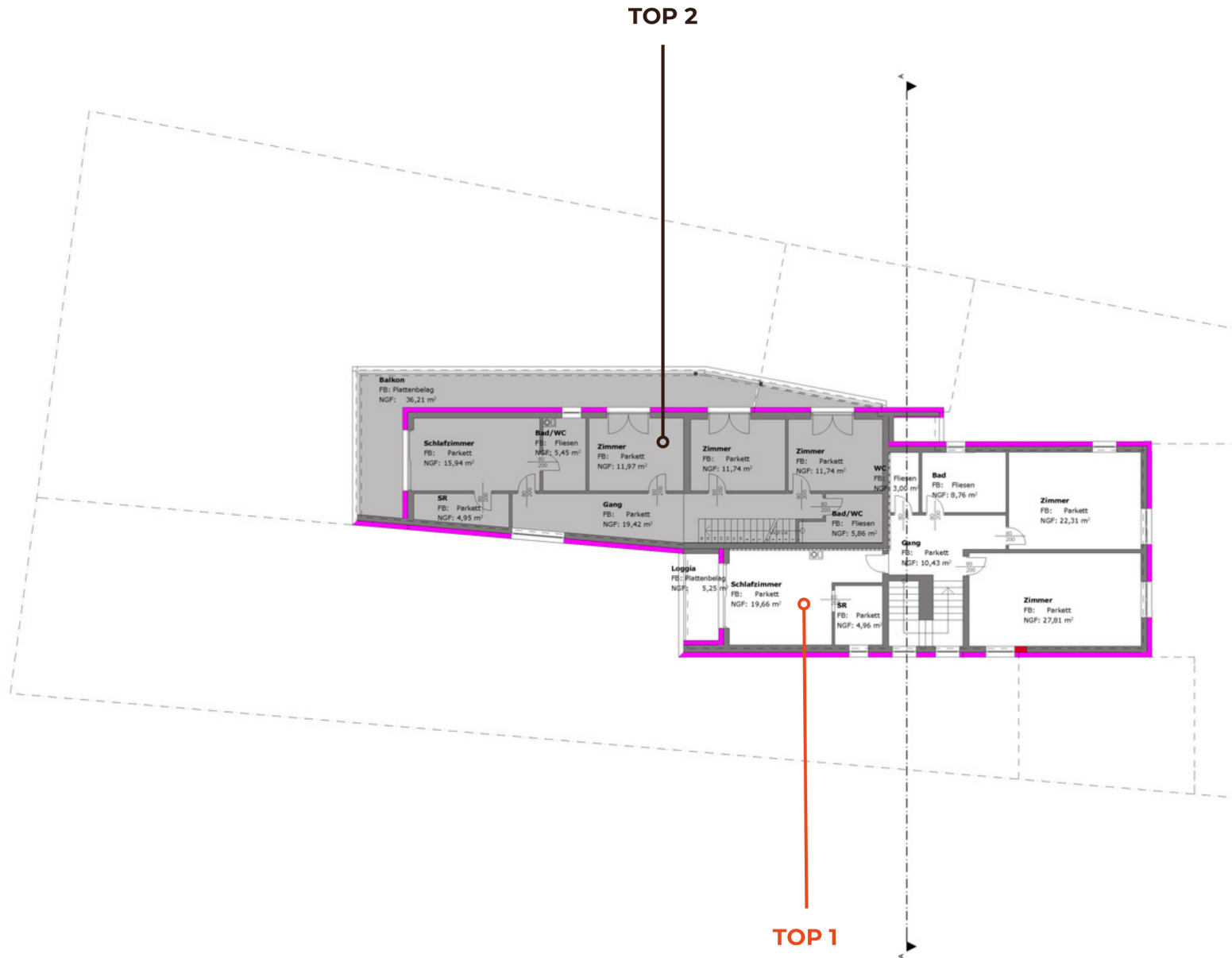
Obergeschoss

Zimmer:	27,81 m ²
Zimmer:	22,31 m ²
WC:	3,00 m ²
Bad:	8,76 m ²
Gang:	10,43 m ²
Schrankraum:	4,96 m ²
Schlafzimmer:	19,66 m ²

Gesamt: 197,22 m²

Carport:	32,42 m ²
Abstellraum:	4,71 m ²
Terrasse:	13,34 m ²
Loggia:	5,25 m ²
Garten:	275,56 m ²

2D Grundrissplan: Obergeschoss TOP 1



NUTZFLÄCHEN: TOP1

Erdgeschoss

Zimmer:	13,57 m ²
Zimmer:	13,77 m ²
Küche:	18,54 m ²
Wohnen/Essen:	31,62 m ²
HWR:	5,69 m ²
Bad:	5,39 m ²
WC:	2,59 m ²
WF:	9,12 m ²

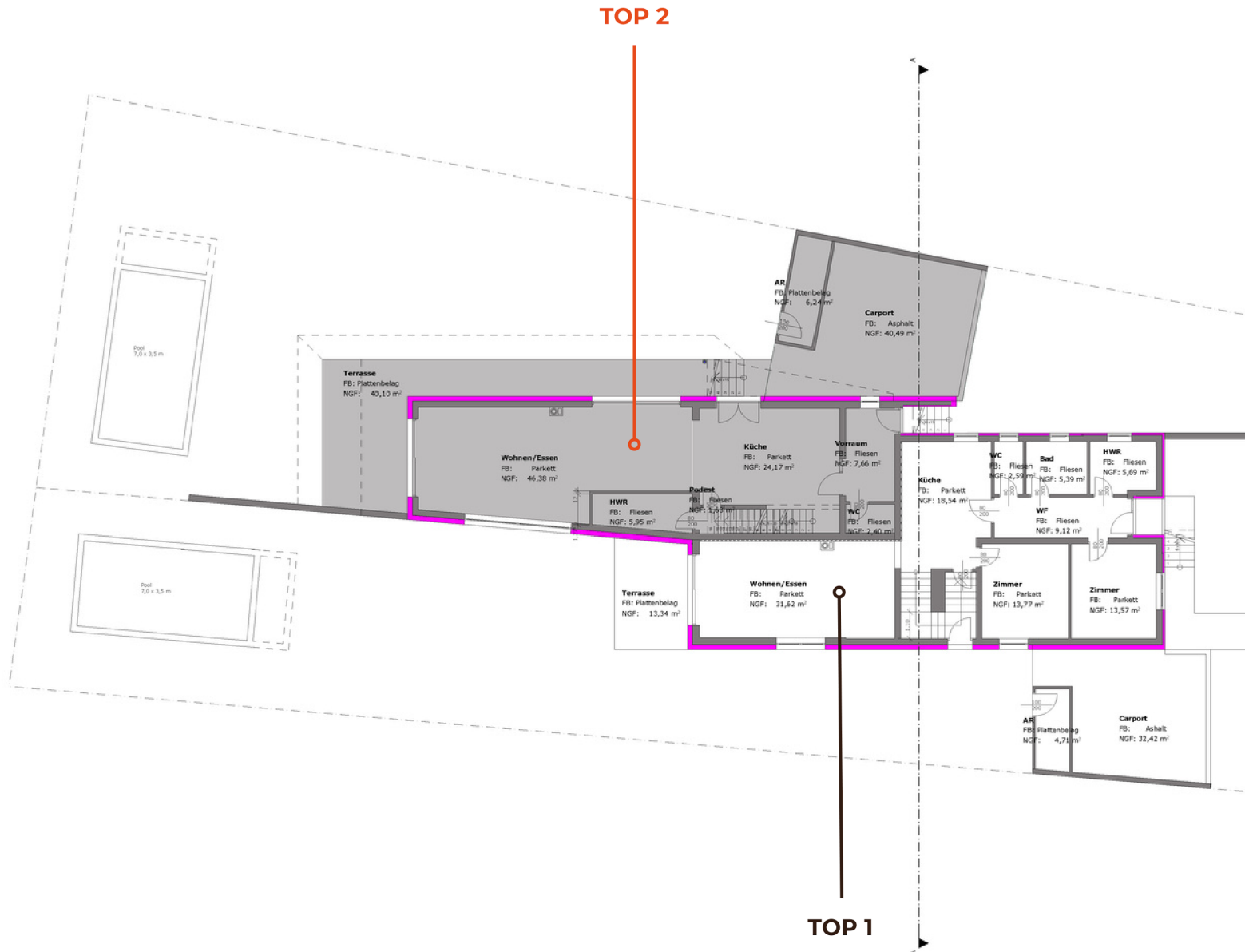
Obergeschoss

Zimmer:	27,81 m ²
Zimmer:	22,31 m ²
WC:	3,00 m ²
Bad:	8,76 m ²
Gang:	10,43 m ²
Schrankraum:	4,96 m ²
Schlafzimmer:	19,66 m ²

Gesamt: 197,22 m²

Carport:	32,42 m ²
Abstellraum:	4,71 m ²
Terrasse:	13,34 m ²
Loggia:	5,25 m ²
Garten:	275,56 m ²

2D Grundrissplan: Erdgeschoss TOP 2



NUTZFLÄCHEN: TOP2

Erdgeschoss

Vorraum:	7,66 m ²
WC:	2,40 m ²
Küche:	24,17 m ²
Podest:	1,63 m ²
HWR:	5,95 m ²
Wohnen/Essen:	46,38 m ²

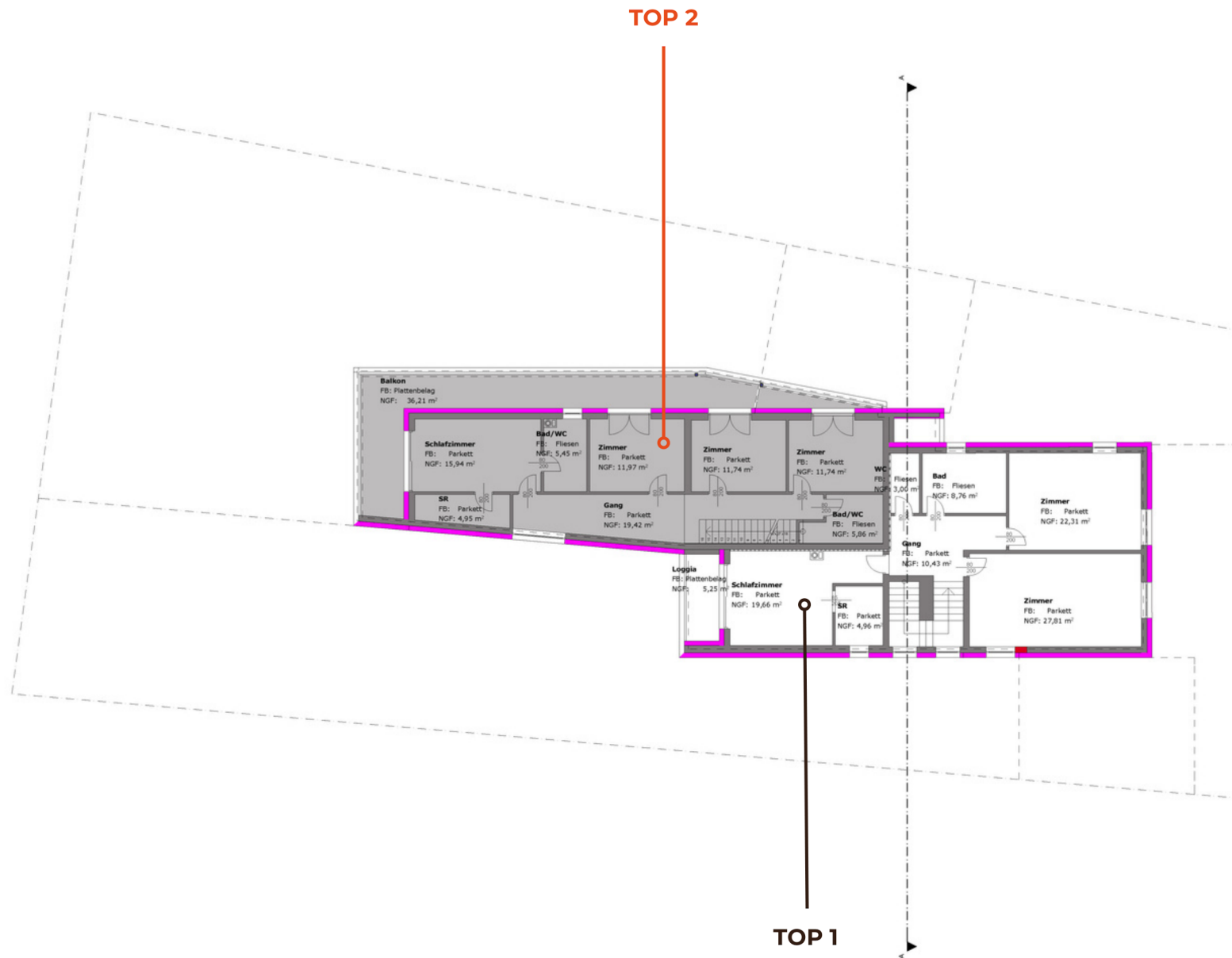
Obergeschoss

Bad/WC:	5,86 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,97 m ²
Gang:	19,42 m ²
Bad/WC:	5,45 m ²
Schlafzimmer:	15,94 m ²
Schrankraum:	4,95 m ²

Gesamt: 175,26 m²

Carport:	40,49 m ²
Abstellraum:	6,24 m ²
Terrasse:	40,10 m ²
Balkon:	36,21 m ²
Garten:	317,72 m ²

2D Grundrissplan: Obergeschoss TOP 2



NUTZFLÄCHEN: TOP2

Erdgeschoss

Vorraum:	7,66 m ²
WC:	2,40 m ²
Küche:	24,17 m ²
Podest:	1,63 m ²
HWR:	5,95 m ²
Wohnen/Essen:	46,38 m ²

Obergeschoss

Bad/WC:	5,86 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,74 m ²
Zimmer:	11,97 m ²
Gang:	19,42 m ²
Bad/WC:	5,45 m ²
Schlafzimmer:	15,94 m ²
Schrankraum:	4,95 m ²

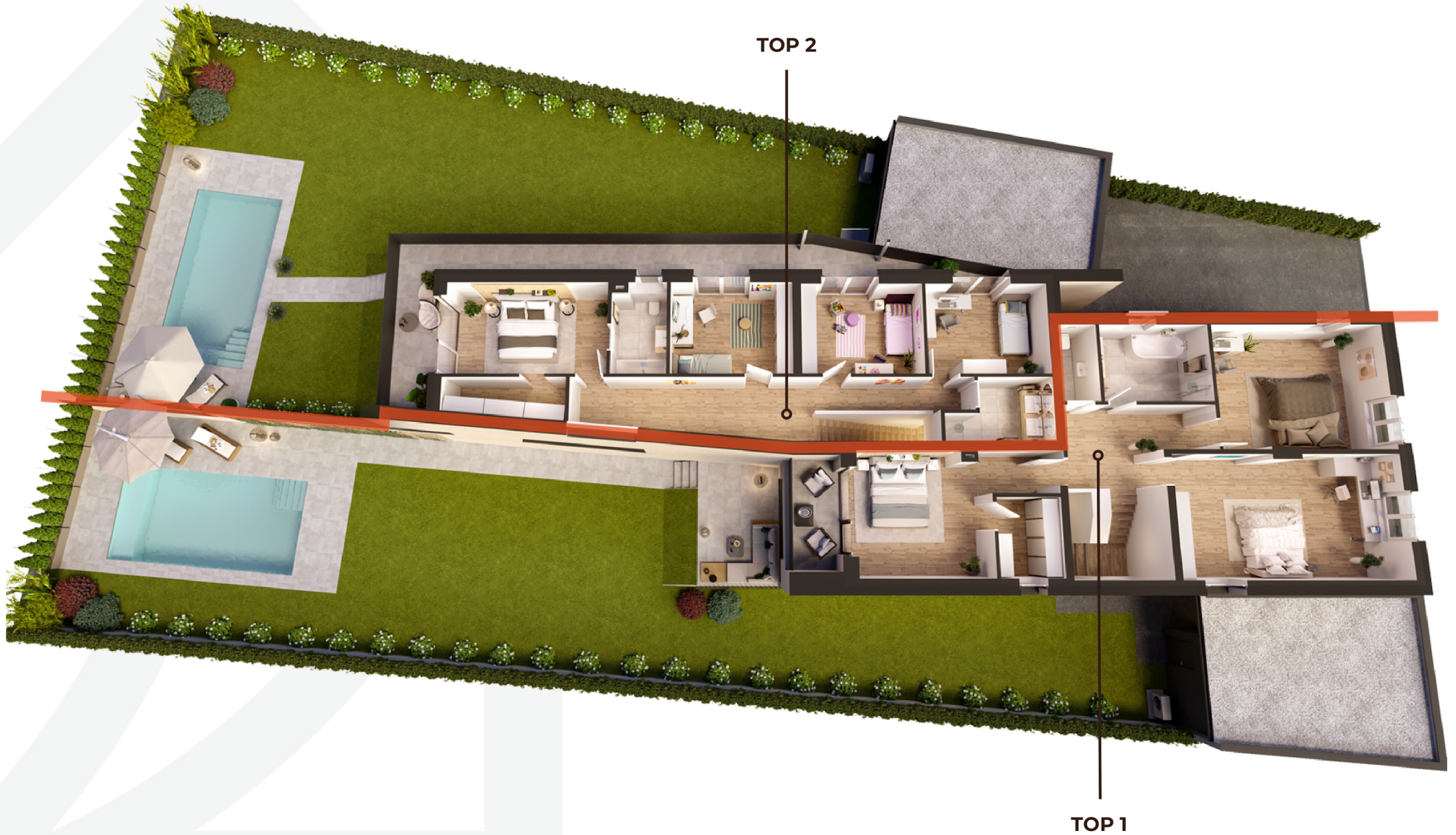
Gesamt: 175,26 m²

Carport:	40,49 m ²
Abstellraum:	6,24 m ²
Terrasse:	40,10 m ²
Balkon:	36,21 m ²
Garten:	317,72 m ²

3D Grundrissplan: Erdgeschoss



3D Grundrissplan: Obergeschoss



BERATUNG. PERSÖNLICH.

IHR ANSPRECHSPARTNER



Jürgen Nussbaumer

☎ +43 660 6794493

✉ j.nussbaumer@immoquelle.at

Als Ihr versierter Immobilienexperte bin ich hier, um Ihnen detaillierte Informationen zu dieser besonderen Immobilie zu bieten. Falls Sie mehr über diese herausragende Immobilie erfahren möchten, würde es mich freuen, von Ihnen zu hören. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren.

Exklusive Präsentation und Vermittlung von IMMOQUELLE



Ihr Erfolg. **Belebt.**

IMMOQUELLE – erschaffen für den Immobilienmarkt von morgen. IMMOQUELLE revolutioniert das traditionelle Verkaufsmodell durch Innovationen in den Bereichen Medien, Unterhaltung, Bildung und Technologie, um Ihre Immobilie mit kompromisslosem Service-Erlebnis und großer Reichweite zu verkaufen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Wir weisen hiermit explizit darauf hin, dass alle Angaben in der vorliegenden Baubeschreibung und den Verkaufsplänen auf dem aktuellen Planungsstand basieren und daher unverbindlich sind. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und begründen keinen Rechtsanspruch. Im Zuge der weiteren Planungsphasen können Grundrisse, Darstellungen und Ausstattungen abweichen. Diese Broschüre dient ausschließlich der allgemeinen Information über das Projekt und bildet keine Vertragsgrundlage. Verbindlich sind einzig und allein der Inhalt des Kaufangebots, des Kaufvertrages und der damit übermittelten verbindlichen Anlagen. Sämtliche Angaben sind Circa-Angaben. Visualisierungen, Pläne und Darstellungen sind symbolisch und unverbindlich. Eventuelle individuelle Planungen und Gestaltungen unterliegen technischen und rechtlichen Machbarkeitsprüfungen. Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie der sanitären und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Sie von Ihrem Berater erhalten. Abgebildete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die in dieser Verkaufsbroschüre enthaltenen Daten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird ausgeschlossen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Änderungen, Druck- und Satzfehler vorbehalten, Stand: Oktober 2023.

URHEBERRECHT

Die von IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte nicht von der IMMOVENCE GmbH erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

Sonderwünsche können – vorbehaltlich der technischen Umsetzbarkeit und sofern der Bauzeitplan nicht beeinträchtigt wird – in Abstimmung mit der Verkäuferin nach Kaufvertragsunterfertigung bekannt gegeben werden.

Für die Ausstattung ist ausschließlich die dem Bauträgervertrag/Kaufvertrag zugrundeliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung gültig. Es können sich Abweichungen zu Plänen und Visualisierungen ergeben.

Insbesondere sind in diesen auch markierte und nicht markierte optionale Zusatzausstattungen dargestellt, die gegen Aufpreis erhältlich sind. Für Produkte mit angeführten Markennamen und konkreten Typbezeichnungen gilt, dass diese als beispielhafte Leitprodukte zu verstehen sind.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen hinsichtlich Farb- und Formgebung bleibt dem Bauträger vorbehalten.

Eventuell in den Plänen der Verkaufsunterlagen enthaltene Einrichtungsvorschläge, insbesondere von Sanitärräumen, Schlafzimmern, Wohnzimmern, Küchen, Abstellräumen und sonstigen Räumen, haben lediglich symbolischen Charakter und sind nicht Teil der auszuführenden Ausstattung. Somit sind diese Einrichtungsvorschläge nicht im Kaufpreis inkludiert. Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder sonstiger Änderungen, im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise, errichtet. Änderungen in diesem Zusammenhang bleiben daher vorbehalten. Das Betreten der Baustelle ist nur über Einladung der Verkäuferin und in entsprechender Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm möglich. Die Gebäude werden prinzipiell unter Beachtung von ÖNORMEN und anderen Richtlinien hergestellt. Der Errichter behält sich jedoch vor, dort wo es sinnvoll ist, davon abzuweichen. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind vorbehalten.

Stand: 01. November 2023

Exklusive Präsentation und Vermittlung von IMMOQUELLE



www.immoquelle.at | office@immoquelle.at

© Copyright 2023 / Urheberrecht 2023